

Bebauungsplan Nr. 3A der Gemeinde Bargfeld-Stegen

**für das Gebiet südlich der Straße "Im Weden" und westlich des
Lerchenweges**

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen

sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschossfußboden ist mit max. 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, orthogonal gemessen von der erschließungsseitigen Gebäudemitte.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 9 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus und auf 350 m² für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn sie sich der ersten Wohnung in Grundfläche und Baumasse unterordnet.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

Die Größe der Nebenanlagen je Baugrundstück ist auf 30 m³ begrenzt.

In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen.

5.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, darüber hinaus in einem Abstand von 3,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 5,00 m.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Dachgestaltung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22 bis 50 Grad zulässig. Für begrünte Dächer ist auch eine Dachneigung von 5 bis 25 Grad zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Dachgauben und Loggien sind zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

Bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses und der Ausbau eines Dachgeschosses unzulässig.

6.2 Farben der Dacheindeckung

Zulässig sind bei geneigten Dächern rote, schwarze, dunkelbraune, und dunkelgraue Pfanneneindeckungen und Schiefereindeckungen sowie begrünte Dächer. Eindeckungen durch Solaranlagen sind ebenso zulässig.

Für Garagen und Carports mit Flachdächern gelten vorgenannte Bestimmungen nicht.

6.3 Außenwandgestaltung

Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. Andere Materialien sind bis zu 30% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Holzfassaden müssen aus besäumten (rechtwinklig abgekanteten) Brettern und Bohlen hergestellt werden. Fassaden aus runden Blockbohlen sind ausgeschlossen.

Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Nebenanlagen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen nur bis auf 28,30 m ü NN zulässig. Ausgenommen sind die Flächen für bauliche Anlagen. Die zugehörigen Böschungen sind auf den Grundstücken anzulegen und zu bepflanzen.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

- 7.3 Anpflanzungen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Die geplanten Einzelbäume sind in der Qualität H, 3xv, STU 16-18 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Ausgleich durch Ökokontofläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Verrechnung mit dem Ökokonto „Gemeinde Bargfeld-Stegen“ mit 5.900 Ökopunkten vorgesehen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Dienstbarkeiten

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, das u.g. Flurstück für Zwecke des Errichtens sowie die Unterhaltung und Sanierung einer Brücke oder eines brückenähnlichen Bauwerks auf dem Flurstück

Flur	Flurstück
2	285
2	286

der Gemarkung Bargfeld, zu begehen, oder mit Fahrzeugen jeglicher Art zu befahren sowie für die Allgemeinheit zu unterhalten und zu nutzen. Die ausübende Dienstbarkeit kann auf Dritte übertragen werden.

Hinweise

1. Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3A
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise



nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche (in ihrer Lage nicht festgesetzt)



Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelbäume anpflanzen



Einzelbäume erhalten



künftig fortfallende Einzelbäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes



Landschaftsschutzgebiet

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen



GFL G5+6VE

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der bezeichneten Grundstücke sowie für Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme



GF Ge

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Gebäude, künftig fortfallend



Grundstücksgrenzen

35
12

Flurstücksbezeichnung

①

Bauplatznummern



gepl. Parkbuchten mit Müllsammelplatz

29.46

vorh. Höhenkote



Zaun

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 19.09.2013 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 27.09.2013 bis 28.10.2013 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.11.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3A mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht, sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.02.2014 bis 14.03.2014 während der Dienststunden (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 08.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 - 18.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.02.2014 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Bargfeld-Stegen



Bargfeld-Stegen, den

14. Okt. 2014

Dr. Gerdorf, Bmu.
.....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16.06.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



Ahrensburg, den 23. JULI 2014

.....
Öff. best. Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Sprick

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 30.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Bargfeld-Stegen



Bargfeld-Stegen, den

14. Okt. 2014

Dr. G. J. J. J. J. J.

Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung und Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.



Gemeinde Bargfeld-Stegen

Bargfeld-Stegen, den

14. Okt. 2014

Dr. G. J. J. J. J.

Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3A durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **16. Okt. 2014** in dem "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **17. Okt. 2014** in Kraft getreten.



Gemeinde Bargfeld-Stegen

Bargfeld-Stegen, den 17. Okt. 2014

Dr. G. J. J. J. J.

Bürgermeister